

RESOLUCIÓN N° 509-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto de 2017

VISTO:

El expediente N° 708-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO ANTONIO GALÁN MEJÍA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 371,00 m², ubicada en el Sector Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.° I – Sede Piura, con CUS n.° 45908; en adelante "el predio" y,


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley n.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo n.° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo n.° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de noviembre de 2015 (S.I. n.° 26601-2015), Ricardo Antonio Galán Mejía (en adelante "el administrado"), petitiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral, emitido por la Zona Registral n.° I – "Sede Piura" el 3 de junio de 2015 (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" emitida en abril de 2015 por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 8); **d)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación de "el predio" emitido en abril de 2015 por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (fojas 9); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, emitida el 28


de abril de 2014 por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 10); **f)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, emitida el 9 de abril de 2010 por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 11); y, **g)** acta de inspección judicial de constatación, emitida el 21 de noviembre de 2004 por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 12).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").


5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva n.° 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.


8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva n.° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva n.° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.


10. Que, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada n.° 1891-2016/SBN-DGP-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 31) que actualiza el Informe de Brigada n.° 1587-2015/SBN-DGP-SDDI del 1 de diciembre de 2015 (fojas 13), así como procedió a revisar el certificado de búsqueda catastral (fojas 4) y la partida registral n.° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 55), determinándose

RESOLUCIÓN N° 509-2017/SBN-DGPE-SDDI



respecto de "el predio" que: i) se superpone totalmente sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la referida partida registral n.º 11023138; ii) se superpone con el pozo denominado "**NEGRITOS 167**", el cual pertenece al ámbito del lote VII concesionado a la compañía SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC; y, iii) se superpondría con la red vial vecinal denominada "**PI-101 Desvío Negritos – El Tambo**".


11. Que, habiéndose determinado que "el predio" se superpone con el pozo denominado "**NEGRITOS 167**", mediante Oficio n.º 234-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017, se solicitó a la Gerencia General de PERUPETRO informe, entre otros, sobre la existencia de pozos y otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de "el predio" (fojas 37). En atención a lo requerido, mediante carta n.º GGRL-SUPC-GFST-0156-2017 presentada el 15 de febrero de 2017 (S.I. n.º 04541-2017), la citada Gerencia informa que el pozo "**NEGRITOS 167**" se encuentra en estado de abandono y que no existen otras instalaciones en el área en consulta (fojas 41).



12. Que, mediante Oficio n.º 233-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (fojas 38) reiterado mediante Oficio n.º 468-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017 (fojas 43), se solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara informe, si "el predio" se superpone con el derecho de vía de la red vial vecinal denominada "**PI-101 Desvío Negritos – El Tambo**". Al respecto, mediante documento presentado el 8 de marzo de 2017 (S.I. n.º 07002-2017), la citada comuna informa, entre otros, que no tiene información vial actualizada de la zona sobre la cual se encuentra "el predio", asimismo que este se encuentra fuera de la zona urbana de Negritos (fojas 45).

13. Que, a través del Oficio n.º 249-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2017 (foja 40) y Oficio n.º 475-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017 (foja 44), se hizo de conocimiento de "el administrado" lo solicitado a la Municipalidad Provincial de Talara y a PERUPETRO S.A.

14. Que, en virtud de lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada n.º 299-2017/SBN-DGP-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 46), determinándose respecto de "el predio", entre otros, que el camino vial vecinal denominado "**PI-101 Desvío Negritos – El Tambo**", el cual es un camino vecinal sin registrar, se ubica adyacente a "el predio" y no se superpone con éste.



15. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:



15.1. Las actas de inspección emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo el 9 de abril de 2010 (fojas 11) y 28 de abril de 2014 (fojas 10), no indican información que permita establecer la correspondencia con "el predio", en cuanto sólo indican el área, y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos de titularidad del Estado y de terceros así como con un camino carrozable; así también no acreditan el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

15.2. El acta de inspección emitida por el aludido Juzgado el 21 de noviembre de 2004 (fojas 12), si bien ha sido emitida con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dicho documento no es posible establecer la ubicación exacta de "el predio", por cuanto sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos de titularidad del Estado y de terceros así como con un camino carrozable.

16. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado"; requiriéndole mediante Oficio n.º 633-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio"), que subsane básicamente una observación en concreto, esto es, que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida 25 de noviembre de 2010. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 49)



17. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 24 de abril de 2017, por no encontrarse a "el administrado" u otra persona en la primera visita, en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, según consta en el Acta de Notificación (fojas 53), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"); razón por la cual "el administrado" fue válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 18 de mayo de 2017.**

18. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 56), vencidos en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 509-2017/SBN-DGPE-SDDI



Directiva n.° 006-2014/SBN; la Resolución n.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe n.° 1024-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal n.° 633-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Ricardo Antonio Galán Mejía**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo noveno considerando.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 5214



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMENEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES